

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nosotros: **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ** mayor de edad, casado, Ingeniero, tarjeta de identidad No. 0501-1983-03134, extendida en San Pedro Sula, en su condición de Gerente General de la Empresa Nacional Portuaria (E.N.P), institución creada mediante Decreto Numero (40) del Congreso Nacional de fecha 14 de Octubre de mil novecientos sesenta y cinco(1965), según consta en el acta de la Sesión Extraordinaria N° 009/2017, celebrada por el Consejo Directivo de la Empresa Nacional Portuaria; el día viernes 21 de julio 2017 a las 10:30 a.m. en la oficina de Enlace de la ENP en San Pedro Sula, en el N° III. Asuntos de la Presidencia, Punto Único, que en lo sucesivo me denominaré "EL ARRENDADOR" y **PETER FLEMING JIMENEZ**, mayor de edad, casado, ejecutivo de negocios, vecino de la ciudad de Tegucigalpa, departamento de Francisco Morazán y en tránsito por esta ciudad, actuando en mi condición de Presidente del Consejo de Administración y por ende Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada **ADIMEX S.A. DE C.V.**, constituida la misma ante la Notario **LOURDES PAMELA BLANCO LUQUE**, mediante Instrumento Público Número 444 de fecha 4 de diciembre del 2020, inscrita bajo Matrícula 122464-0000 asiento número 1 del Libro de Comerciantes Sociales, del Registro Mercantil de San Pedro Sula, departamento de Cortes, Centro Asociado IP, y que en lo sucesivo me denominaré "EL ARRENDATARIO", ambos con las facultades suficientes para suscribir documentos como el presente, hemos convenido en celebrar como en efecto celebramos, el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO sujeto a los términos y condiciones especificadas en las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** GERARDO JOSÉ MURILLO MARTÍNEZ, en mi condición antes indicada manifiesto: que la EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, es dueña y legítima propietaria de un lote de terreno ubicado en la Entrada del recinto portuario de puerto de San Lorenzo, Valle, (Adjunto Plano e Imágenes de ubicación) con un área superficial de **SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (7,577.3300 Mts<sup>2</sup>)**; con las Colindancias siguientes al Norte: Colinda con predios de la Empresa Nacional Portuaria; Al Sur: colinda con calle de acceso a la terminal portuaria; Al Este: Colinda con calle panamericana; Al Oeste: Colinda con predios portuarios; **SEGUNDA:** Continuo manifestando GERARDO JOSÉ MURILLO MARTÍNEZ, que por este acto y por convenir a los intereses de la Empresa Nacional Portuaria, da en arrendamiento el lote de terreno antes mencionado a la Sociedad Mercantil denominada **ADIMEX S.A. DE C.V.**, bajo los términos y condiciones siguientes: **A) USO DE LOS INMUEBLES:** El Lote de terreno objeto del presente Arrendamiento y en virtud de no reunir las condiciones idóneas será inicialmente y por un periodo de no menos de seis meses a su acondicionamiento como zona primaria que se integrara como parte del Centro Logístico del Aeropuerto Internacional de Palmerola para los procesos de importación y exportación de bienes y servicios; queda entendido que la Empresa Nacional Portuaria no reconocerá valor alguno por las mejoras que se puedan efectuar en el Inmueble Arrendado, pero la **SOCIEDAD ADIMEX S.A. DE C.V.**, en su condición de Arrendatario no podrá efectuar mejoras sin la autorización expresa de la ENP, mismas que quedarán a beneficio de la Empresa Nacional Portuaria al finalizar el Contrato, sin que a esta se le tenga que retribuir o reconocer valor alguno.- Asimismo **EL ARRENDATARIO**, tendrá que cumplir con las medidas de seguridad y medidas ambientales, y solicitar los permisos o licencias correspondientes bajo su responsabilidad.- **B) PERIODO DE ARRENDAMIENTO:** El presente contrato de Arrendamiento será efectivo a partir del 27 de Julio del 2021 hasta el 27 de enero del 2022, es decir por periodo de seis (6) meses.- **C) PRECIO DE RENTA:** El precio mensual convenido para el pago del arrendamiento por el lote antes descrito será de **SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON SETENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 757.73)**; estableciendo que este valor será únicamente por los seis meses de duración de este contrato y por el acondicionamiento que será objeto el lote de terreno, si fuere renovado por periodos más extensos se actualizara los valores de renta a un valor de **CINCUENTA (US\$0.50) CENTAVOS DE DOLLAR POR METRO CUADRADO**, y a su vez a este contrato se le aplicará un aumento anual del 2% del valor total de la renta; dichos cánones mensuales en dólares no tienen incluido el Impuesto Sobre ventas.- **D) FORMA DE PAGO:** EL ARRENDATARIO pagará la renta del inmueble descrito, en Dólares moneda de los Estados Unidos de América, en forma mensual, dentro de los quince (15) primeros días después de emitida la factura, en forma puntual; en caso de incumplimiento de pago dentro del plazo estipulado, se aplicará un interés obligatorio del 5% anual sobre las facturas en Dólares, a partir del vencimiento de este plazo, hasta su cancelación total.- **E) SERVICIOS PÚBLICOS:** Es entendido que el precio del arrendamiento no incluye el pago de servicios públicos, por lo que, en caso de recibir alguno de los servicios públicos **EL ARRENDATARIO** se compromete al

0  
g/y

pago de estos tales como el servicio de agua, luz eléctrica, teléfono, cable, fumigación, limpieza y demás servicios públicos o privados que le corresponda o se contrate; **EL ARRENDATARIO** presentará fotocopia de los referidos servicios debidamente cancelados cuando haga efectivo cada pago mensual del bien inmueble arrendado.- En caso de recibir servicios de agua potable por parte de la ENP este será pagado directamente por **EL ARRENDATARIO** a la Empresa Nacional Portuaria, de conformidad con la Lectura del medidor y las tarifas del **ARRENDADOR**; en tal sentido será directamente responsable de la contratación, pago y demás obligaciones derivadas de la prestación de tales servicios, debiendo acreditar la solvencia en el pago de estos servicios al finalizar este arrendamiento.- **F) MEJORAS:** Es entendido y convenido que siempre se requerirá permiso de **EL ARRENDADOR**, a **EL ARRENDATARIO** para realizar hacer mejoras permanentes en el inmueble arrendado, pero en caso de concederles dicho permiso, todas las mejoras ejecutadas con carácter de permanente, quedarán a favor del bien inmueble de **EL ARRENDADOR**; es entendido que las obras de infraestructura removible instaladas por el arrendatario cuya sustracción no afecte las instalaciones físicas del inmueble serán propiedad de **EL ARRENDATARIO**.- **G) OTRAS RESPONSABILIDADES:** A partir de la fecha de la firma de este contrato, **EL ARRENDATARIO** se responsabiliza de: a) Por el adecuado mantenimiento de las instalaciones incluyendo limpieza, fumigación y otros, b) Por la eliminación de las emanaciones de sustancias perjudiciales a la salud y el medio ambiente y responderá Igualmente de los derrames de agua, gas, aceite o cualquier otra sustancia, que contravenga las leyes y reglamentos de salud, higiene, salubridad y medio ambiente.- c) informará por escrito a **EL ARRENDADOR** de la existencia de mercancías peligrosas por su naturaleza física o química.- d) No podrá usar más espacio del área dimensionada según plano y especificada anteriormente; En caso de ocasionar daños y perjuicios por la contravención de la disposición anterior, será responsable de los mismos **EL ARRENDATARIO** sin detrimento de otras responsabilidades de conformidad con la Ley; e) **EL ARRENDATARIO** deberá mantener limpio y aseado el inmueble arrendado; E) **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir con todas las medidas de seguridad que el Arrendador implemente y requiera para el ingreso del personal del inquilino o arrendatario, a los predios de la ENP.- f) **EL ARRENDATARIO** será responsable de solicitar a su favor cualquier licencia o permiso que necesite para operar negocio en el predio arrendado, bajo su propio costo.- g) **PROHIBICIONES:** **EL ARRENDATARIO**, no podrá bajo ningún concepto: 1) Subarrendar ni dar a título gratuito, en todo o en parte el predio objeto de este contrato, a menos que sea autorizado por escrito por el **ARRENDADOR**; 2) Almacenar droga, introducir, producir en el inmueble sustancias ilícitas o sicotrópicas, mercancías peligrosas; material explosivo o inflamable, sustancias o productos prohibidos por la ley y otros que puedan perjudicar el medioambiente, al inmueble o a los vecinos, caso contrario, será exclusivamente responsable **EL ARRENDATARIO** por los daños y perjuicios ocasionados, sin menoscabo de otras responsabilidades de conformidad con la Ley; 3) El Arrendatario no podrá excederse de los límites concedidos en este contrato, sin responsabilidad de su parte.- **H) DEPÓSITO EN GARANTÍA Y SEGURO CONTRA TODO RIESGO:** **EL ARRENDATARIO**, garantizará el cumplimiento de los compromisos adquiridos en este contrato como obligaciones contractuales, mediante una garantía que deberá presentar a favor de **EL ARRENDADOR** por el valor equivalente a dos (2) meses de renta, más el 15% del Impuesto sobre venta; garantía que puede ser en efectivo mediante depósito a una cuenta de la ENP, o mediante una garantía bancaria; para solicitar la devolución de la garantía antes mencionada, **EL ARRENDATARIO**, tiene treinta (30) días calendario, la cual se hará mediante solicitud por escrito ante la Superintendencia y acompañando la fotocopia de Finiquito de Solvencia, de que no quedaron deudas pendientes de pago con la ENP, el plazo empezará a correr a partir de la finalización del contrato.- Transcurrido dicho plazo las garantías correspondientes no serán reembolsables; serán ejecutables a requerimiento de la ENP., acompañada de una constancia de incumplimiento de contrato; además deberá asegurar sus equipos o instalaciones contra cualquier riesgo; las garantías bancarias contendrá una cláusula especial que debe decir: "**LA PRESENTE GARANTÍA SERÁ EJECUTADA A SIMPLE REQUERIMIENTOS DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA, SIN MAS TRAMITE QUE LA PRESENTACIÓN DE LA MISMA, ACOMPAÑADA DE UNA CONSTANCIA DE INCUMPLIMIENTO, EMITIDA POR LA GERENCIA GENERAL DE LA EMPRESA NACIONAL PORTUARIA**".- **I) CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Serán causas de resolución de este contrato de arrendamiento: 1) La falta de pago de dos mensualidades consecutivas; 2) Que **EL ARRENDATARIO** de uso distinto al inmueble a lo pactado en el presente contrato.- 3) Que subarriende total o parcialmente el inmueble antes mencionado, sin autorización por escrito del arrendador; 4) Por mutuo acuerdo de las partes; 5)

Por las demás causales contenidas en el artículo 51 de la Ley de Inquilinato; 6) Por el incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO, de alguna de las cláusulas estipuladas en el presente contrato; 7) Si se Concesiona el Puerto.- J) **TRIBUNAL COMPETENTE:** Ambas partes manifiestan que en caso de controversia o incumplimiento de este contrato, será competente el Juzgado de Letras Seccional de Puerto Cortés para lo cual se someten a su jurisdicción, debiendo aplicarse las leyes de Inquilinato y demás leyes de la materia. K) **RESOLUCIÓN DURANTE VIGENCIA DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dándole a El Arrendatario el término de 60 días calendario para que desocupe el inmueble objeto de este contrato, en caso de que EL ARRENDATARIO, quiera dar por terminado el presente contrato antes del año pactado, pagará como penalización a favor de El Arrendador por incumplimiento de contrato, la cantidad equivalente a un mes de renta.- L) **EL ARRENDADOR** no será responsable por hurtos, robos o cualquier daño, o riesgo que pudiere sufrir EL ARRENDATARIO en sus instalaciones, mercancías, equipo y demás bienes que pudiere tener EL ARRENDATARIO dentro del local arrendado. La vigilancia del predio arrendado será responsabilidad absoluta de EL ARRENDATARIO.- M) **DISPOSICIONES GENERALES:** Todo lo no previsto en los términos y condiciones de este contrato, se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil; Ley de Inquilinato y demás Leyes aplicables.- **TERCERA:** Yo, **PETER FLEMING JIMENEZ**, en mi condición antes mencionada, manifiesto: Que es cierto todo lo expresado anteriormente por el Ingeniero **GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**, y en nombre de mi representada me comprometo al fiel cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas y disposiciones contenidas en el presente contrato, y de entregar el inmueble una vez que termine el contrato de arrendamiento. Y para los efectos legales consiguientes los suscritos con las facultades supra indicadas firmamos el presente contrato de arrendamiento en la ciudad de Puerto Cortés, Departamento de Cortés, a los veinticinco (27) días del mes de Julio del año Dos Mil veintiuno (2021).

  
**GERARDO JOSE MURILLO MARTINEZ**  
El Arrendador



  
**PETER FLEMING JIMENEZ**  
El Arrendatario

